



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

460000, г. Оренбург
ул. Цвиллинга, д. 14/1

тел. 34 28 34, 34 28 08
факс 34 28 08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-485-2015

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

15 декабря 2015 года

Исполняющий обязанности заместителя начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Колесников Н.С., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении директора общества с ограниченной ответственностью «Домоуправление - 3» (далее – ООО «ДУ-3», Общество) Тикана Николая Георгиевича, 13 декабря 1960 года рождения, уроженца с.Лозово Страшенского района Молдавской ССР, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Гай, п. Калиновка, ул. Уральская, д. 14, кв. 3, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

17 ноября 2015 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – инспекция) на основании поступившего из администрации г. Гая коллективного обращения граждан, проживающих по адресу: г. Гай, пр. Победы, д. 9 (вх. № 38/4323 от 06.11.2015), проведено внеплановое мероприятие по вопросу нарушения правил содержания общего имущества многоквартирного дома.

В ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

г. Гай, пр. Победы, д. 9:

повреждение наружных стен дома, неисправность конструкций (дворовой фасад, торец здания);

незаконное пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанные неисправности являются нарушением пунктов 3.5.8, 4.2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), п. 3 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего

Вз. 6

от 11.01.2016.

имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее – Перечень № 290) и создают неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

По результатам проверки 17 ноября 2015 года в отношении директора ООО «Домоуправление-3» Тикана Н.Г. инспекцией составлен протокол № ПЛ-4176 об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы дела рассмотрены без участия Тикана Н.Г., надлежащим образом извещенного о дате, времени и месте рассмотрения административного дела.

Изучив материалы дела, прихожу к следующему.

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений предусмотрена административная ответственность.

Субъектом данного правонарушения является лицо, ответственное за содержание жилых домов, жилых помещений.

Статья 161 ЖК РФ указывает, что «...управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...».

Согласно п.п. «а» п. 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

Управление вышеуказанным домом осуществляет ООО «ДУ-3» на основании договора управления (в материалы дела представлены договор управления от 02 мая 2008 года № 07/61).

В силу части 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами № 491.

Так, пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан; сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома.

Так, пунктами 3.5.8, 4.2.1.1 Правил № 170 предусмотрено, что организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны следить за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения. Устранять повреждения стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

При осмотре придомовой территории в рамках границ земельного участка установлено, что на земельном участке, на газоне 4 подъезда установлена металлическая конструкция крыльца. Со стороны фасада (4 подъезд), а также торца здания в несущих стенах выполнено устройство отдельных входов в нежилое помещение с установкой дверных блоков и смонтировано крыльцо из металлоконструкций.

Согласно ст. 36, 44 ЖК РФ вопрос принятия решения о пользовании общим имуществом многоквартирного дома и о пределах пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Документов о принятии такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме ООО «ДУ-3» не представлено.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Такое управление осуществляется управляющей организацией в отношении каждого многоквартирного дома исходя из Перечня № 290.

Так, в Перечень № 290 включены следующие работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

В соответствии с п. 3 Перечня № 290 к работам, выполняемым для надлежащего содержания стен многоквартирных домов относится:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

Управляющая организация обязана обеспечивать сохранность жилищного фонда не допуская использование общего имущества без соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме. Получение согласия собственников помещений в многоквартирном доме на использование общего имущества многоквартирного дома необходимо в связи с тем, что земельный участок придомовой территории многоквартирного жилого дома относится к общему имуществу собственников помещений (ч. 1, 2, 4 ст. 36, пп. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 247, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 14 ноября 2013 года № ВА-15538/13 по делу № А40-131523/12-6-1250).

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ установлена административная ответственность.

Административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих должностных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Общество осуществляет управление эксплуатацией жилого фонда. Единоличным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Общества, является директор. Директором ООО «ДУ-3» является Тикан Н.Г. (выписка из ЕГРЮЛ, приказ о назначении директора от 31 декабря 2014 года № 178).

Доказательств, подтверждающих невозможность своевременного и

качественного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также доказательств невозможности предпринять меры, направленные на недопущение нарушения требований жилищного законодательства в материалы дела Тиканом Н.Г. не представлено и в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, установлено, что со стороны директора Общества Тикана Н.Г. не было осуществлено своевременных действий, направленных на соблюдение действующего законодательства, а также на осуществление основного вида деятельности, предусмотренного Уставом Общества.

В данном случае вина директора Общества Тикана Н.Г. выражается в бездействии. Так, при должной осмотрительности и добросовестном исполнении своих обязанностей, в том числе контроле за деятельностью подчиненных лиц, он мог своевременно организовать мероприятия по выявлению и устранению нарушений.

Директором Общества Тиканом Н.Г. не приняты своевременно меры по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в обслуживаемом доме, что свидетельствует о неисполнении им своих должностных обязанностей, и усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

С учетом положения ст. 1.5 КоАП РФ, а также установленных по делу фактических обстоятельств полагаю, что материалами дела доказана вина директора ООО «ДУ-3» Тикана Н.Г. в совершении вменяемого ему административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Обстоятельств, отягчающих, административную ответственность Тикана Н.Г. при рассмотрении дела в соответствии со статьей 4.2, 4.3 КоАП РФ, не установлено.

С учетом смягчающего обстоятельства (добровольное устранение выявленных последствий административного правонарушения), полагаю необходимым применить в отношении директора ООО «ДУ-3» Тикана Н.Г. административное наказание в минимальном размере, предусмотренном санкцией статьи 7.22 КоАП РФ для должностных лиц, что составляет 4000 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора общества с ограниченной ответственностью «Домоуправление - 3» Тикана Николая Георгиевича виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 4000 (четыре тысяч) рублей.

Разъяснить, что административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления в законную силу.

Уплата административного штрафа производится по следующим реквизитам:

Получатель – УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области)

Банк получателя: Отделение Оренбург г. Оренбург

Расчетный счет: 40101810200000010010, БИК: 045354001

ИНН 5610040758

КПП 561001001

КБК 85411690040040000140

ОКТМО: 53701000001

Лицевой счет 04532008370

Код УБП 00837

Назначение платежа обязательно указать: штраф, с кого, № постановления, от какого числа.

Копию квитанции об оплате штрафа направить в Государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области по адресу: 460000, г. Оренбург, ул. Цвиллинга, д. 14/1.

Неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов (ч. 1 ст. 20.25 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Постановление вступает в законную силу в течение десяти суток со дня вручения либо получения копии постановления, если оно не было обжаловано или опротестовано (ст. 30.3, 31.1 КоАП РФ). Постановление может быть обжаловано вышнему должностному лицу государственной жилищной инспекции по Оренбургской области или в Гайский городской суд Оренбургской области.

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
Специалист 1 категории
контрольно-правового отдела
М.В. Колесникова

Исполняющий обязанности
заместителя начальника инспекции

Н.С. Колесников

Копия постановления направлена: « 18 » декабря 2015 г. исх. № 38/02-17248